

# UNE AIDE FISCALE À PAU

## Le dispositif Denormandie



Le Denormandie dans l'ancien est un **dispositif fiscal** voté dans la loi de finances 2019. Il s'adresse aux bailleurs qui :

- 1** achètent un logement à Pau
- 2** souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9, 12 ans)

L'aide fiscale porte sur le prix d'acquisition et les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif, à terme d'avoir un parc de logements de meilleure qualité et d'améliorer l'attractivité de la commune.



Les bailleurs bénéficient d'une **réduction d'impôt** calculée sur la **totalité de l'opération** (coûts d'achat et de rénovation).

Pour une location de :

- 6 ans : -12%
- 9 ans : -18%
- 12 ans : -21%

*Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 € avec 50 000 € de travaux, l'aide est de 42 000 € pour une location de 12 ans, soit 3500 € de déduction par an.*

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment (l'achèvement des travaux doit intervenir au plus tard **le 31/12 de la 2ème année qui suit l'acquisition du bien**)

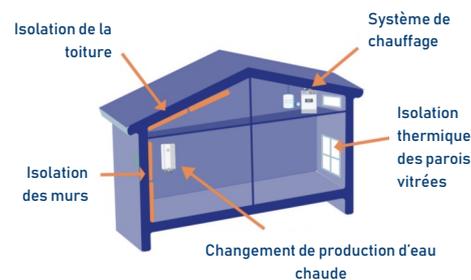
### 3 conditions :

**1**

Les travaux doivent représenter **25%** du coût total de l'opération. Soit pour l'achat d'un logement de **150 000 €**, plus **50 000 €** de travaux.

Les travaux doivent :

soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins **30%** (20 % en habitat collectif)



soit représenter **2 types de travaux** sur un bouquet de **5**

**2**

Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000 €** pour deux logements maximum. Si le bien est acheté 450 000 € et que 150 000 € de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 €, non sur 600 000 €.

**3**

Les loyers pratiqués sont plafonnés pour garantir la mise sur le marché d'une offre de logements abordables (*voir verso*).



## LE LOYER DU BIEN MIS À LA LOCATION EST PLAFONNÉ



L'objectif de ce plafonnement des loyers est de mettre sur le marché une offre de logements abordables.



Ce plafond varie en fonction de la zone où se trouve le logement et de la surface utile calculée du logement.



À PAU, LOYER PLAFOND : 8,93€/m<sup>2</sup> (plafonds 2019)

## DES CONDITIONS DE REVENUS À RESPECTER POUR LES LOCATAIRES



Le bien doit être loué à des locataires dont le profil répond à des conditions de ressources encadrées. En effet, en contrepartie de l'avantage fiscal que lui procure le dispositif Denormandie, le propriétaire du bien rénové doit s'engager à louer son bien à un loyer raisonnable à des ménages modestes ou de classe moyenne. Le locataire ne pourra donc pas dépasser un certain niveau de revenu.



Le plafond de ressources est fixé en fonction de la zone du logement et de la composition du foyer. Son montant est actualisé chaque année.



Situation du foyer	Plafond de ressources (2019)
Personne seule	28 049 €
Couple	37 456 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	45 044 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	54 379 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	63 970 €
Personne seule ou couple ayant quatre enfants à charge	72 093 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	8 041 €

### POUR EN SAVOIR PLUS :

Le site internet du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-dans-votre-commune>

Les textes réglementaires : Article 199 novovicies du Code général des impôts ; Arrêtés du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif et du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants .

*Vous souhaitez vous renseigner sur le montage juridique ?*

Contactez votre expert juridique

*Vous souhaitez vous renseigner sur le montage financier ?*

Contactez votre banquier

*Vous souhaitez être conseillé concernant le volet énergétique ?*

Contactez Espace info énergie, service public de conseils gratuits : 05.59.14.60.64, 48 bis, Boulevard Alsace-Lorraine à Pau (64000).